Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

De heer R. D.

Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2016-0000317443

Uw kenmerk

Datum 13 juni 2016
Betreft Huishoudinkomen t.b.v. de inkomensafhankelijke huurverhoging

Geachte heer D,

Van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer ontving ik op 25 mei 2016 uw brief die u op 2 mei 2016 aan die commissie heeft gestuurd over het huishoudinkomen dat wordt gehanteerd bij de verstrekking van inkomensindicaties door de Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen. U bent van mening dat de Belastingdienst daarbij onderscheid moet maken tussen inkomen uit AOW en inkomen uit andere bron. U vindt dat een huurder bij een tijdelijk hoger inkomen (bijvoorbeeld door een tijdelijke baan in aanvulling op een AOW-uitkering) geen hogere huurverhoging zou moeten krijgen. Ik dank u hartelijk voor uw voorstel.

Geen wetswijziging
U stelt voor om voor de inkomensafhankelijke huurverhoging onderscheid te gaan maken naar inkomstenbron en enkele inkomstenbronnen (bijv. van uitzendbureaus, met name voor mensen die AOW ontvangen) uit te sluiten. Daarvoor is een wetswijziging nodig.
Een eventueel wetsvoorstel dat een dergelijke wijziging van de definitie van het huishoudinkomen voorstelt zou echter pas op zijn vroegst in 2017 in werking kunnen treden.
Ik zal daarom geen wetsvoorstel indienen met de door u gewenste uitsluiting van inkomsten via uitzendbureaus.

Een wetswijziging is ook niet nodig, omdat ten eerste vanaf 2017 al *alle* inkomsten van pensioengerechtigden buiten beschouwing gelaten en ten tweede de huidige wet en de wet zoals die vanaf 2017 geldt de huurders al voorzieningen biedt om op te komen tegen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als een huishoudinkomen is gedaald.

Huidige wet biedt voorzieningen bij tijdelijk hoger inkomen
De wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging biedt al voorzieningen voor huurders die slechts incidenteel of tijdelijk een inkomen hebben waarbij een inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging is toegestaan.

Bezwaar indienen tegen hoger huurverhogingsvoorstel
Ten eerste kan de huurder bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijk (hoger) huurverhogingsvoorstel als het inkomen in het inkomenstoetsjaar (twee jaar voor de voorgestelde huurverhoging) wel boven een van beide inkomensgrenzen ligt maar het kalenderjaar erna (één jaar voor de voorgestelde huurverhoging) onder die inkomensgrens ligt, kan de huurder een bezwaarschrift indienen tegen het inkomensafhankelijk hogere huurverhogingsvoorstel.

U geeft aan dat bij de huurverhoging in 2015 uw huishoudinkomen van 2014 bepalend was. Maar bij de huurverhoging van 2015 was het huishoudinkomen van 2013 bepalend. In 2015 verstrekte de Belastingdienst daardoor op aanvraag van de verhuurders de inkomenscategorie van het huishoudinkomen in 2013. Indien het huishoudinkomen in 2014 onder de inkomensgrens lag die in het huurverhogingsvoorstel van 2015 stond, had u op die grond een bezwaarschrift kunnen indienen tegen het huurverhogingsvoorstel van 2015.

Bij de huurverhoging van 2016 is het huishoudinkomen van 2014 bepalend. De Belastingdienst verstrekt in 2016 op aanvraag van de verhuurder de inkomenscategorie van het huishoudinkomen over 2014. Maar als het huishoudinkomen over 2015 in een lagere inkomenscategorie valt, kan de huurder op die grond een bezwaarschrift indienen tegen het huurverhogingsvoorstel. De huurder moet daarbij dan aantonen dat het huishoudinkomen van 2015 in een lagere inkomenscategorie valt. De huurder kan dat aantonen door een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP) van één van de bewoners waarop staat aangegeven hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven bij het bezwaarschrift voegen, en inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) van alle bewoners over 2015. Zie https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/bezwaar-tegen-inkomensafhankelijke-huurverhoging-wegens-lager-inkomen.

Als uw huishoudinkomen van 2015 dus onder de inkomensgrens ligt die in het huurverhogingsvoorstel van uw verhuurder voor 2016 staat, kunt u dus een bezwaarschrift indienen. U kunt dat bezwaarschrift indienen tot de ingangsdatum die uw verhuurder voor de huurverhoging heeft voorgesteld (bij een huurverhoging per 1 juli dus vóór 1 juli).

Huurverlaging wegens inkomensdaling
De tweede voorziening die de wet biedt, is dat de huurder een huurverlaging kan voorstellen aan de verhuurder als het huishoudinkomen na een of meer jaren inkomensafhankelijke hogere huurverhoging daalt tot onder de inkomensgrens die bij die eerdere huurverhoging(en) is gehanteerd.

De huurder kan dan – voor de toekomst – de huurprijs voorstellen die maximaal zou hebben gegolden als het huishoudinkomen bij de huurverhogingen in de laatste twee jaar op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen.
Bij bijvoorbeeld een inkomensdaling in 2016 kunt u in 2017 (zodra u het jaarinkomen van 2016 kunt aantonen) een huurverlaging voorstellen, waarin u de

Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt

Datum
13 juni 2016

Kenmerk
2016-0000317443

huurverhogingen van 2015 en 2016 voor de toekomst corrigeert naar de huurprijs die maximaal was toegestaan als bij de huurverhogingen van 2015 en 2016 de het huishoudinkomen op het niveau van na de inkomensdaling had gelegen.

En indien het huishoudinkomen zelfs tot onder de huurtoeslaginkomensgrens (die lager ligt dan de laagste inkomensgrens voor de hogere huurverhoging) en de huurprijs van de woning door de inkomensafhankelijke huurverhoging tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (€ 710,68 prijspeil 2016) is gestegen, kan de huurder een huurprijs onder de huurtoeslaghuurprijsgrens voorstellen. Dan kan de huurder daarna huurtoeslag aanvragen.

Oorzaak wisselend inkomen of inkomstenbron niet relevant
De wet biedt dus al voorzieningen voor huurders die een wisselend inkomen hebben. De wet maakt daarbij geen onderscheid naar de oorzaak van het wisselende inkomen. Het kan gaan om ZZP'ers, om werknemers die eenmalige bonussen ontvangen, om werknemers die tijdelijk meer uren werken, om huishoudens waarvan tijdelijk meer leden een inkomen hebben, om werknemers die werkloos raken, om zoals in uw geval pensioengerechtigden die (tijdelijk) toch nog werken, of nog andere oorzaken van een wisselend inkomen.

Vanaf 2017 geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor pensioengerechtigden
Het huishoudinkomen van 2015 is de grondslag voor de huurverhoging in 2017. Maar vanaf 2017 worden huishoudens waarvan een of meer personen de pensioengerechtigde leeftijd heeft of hebben bereikt, uitgezonderd van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.
Vanaf 2017 zal uw verhuurder u dus geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (maximaal inflatie+4,0%) meer kunnen voorstellen. Voor pensioengerechtigden geldt vanaf 2017 een maximaal toegestane huurverhoging van inflatie+2,5%, net als voor huishoudens met een huishoudinkomen tot ca. € 39.000. Zie onderaan op de webpagina www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/maximale-huurverhoging en zie www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2016/04/13/eerste-kamer-akkoord-met-wetsvoorstel-doorstroming-huurmarkt.

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok